MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, AKYARLAR-TURGUTREİS - İSLAMHANELERİ MAHALLELERİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI

(ASPAT KALESİ VE ÇEVRESİ- PAMUKLU TEPE VE ÇEVRESİ- TERMERA ANTİK KENTİ ÇEVRESİ)

K

ÖLÇEK : 1/1.000

GÖSTERİM

SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI

PLAN ONAMA SINIRI

YAPI YAKLAŞMA SINIRI

ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENEN ALAN VE SINIRLARI

KIYI KENAR ÇİZGİSİ

ALAN KULLANIMLARI

YAPI DÜZENİ VE YOĞUNLUKLARI
EMSAL : E
BİNA YÜKSEKLİĞİ : Yençok= ...m

KORUNAN CEPHE ÇİZGİSİ

DÜZELTİLEN CEPHE ÇİZGİSİ

ÖNERİLEN CEPHE ÇİZGİSİ

KONUT ALANLARI

YERLEŞİK KONUT ALANI

GELİŞME KONUT ALANI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

T — TİCARET ALANI

TİCK — TİCARET-KONUT ALANI

TİCT — TİCARET-TURİZM ALANI

TİCTK — TİCARET-TURİZM-KONUT ALANI

BHA — BELEDİYE HİZMET ALANI
(SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ)

TURİZM ALANLARI

PA — PANSİYON ALANI

OTEL — OTEL ALANI

G — GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI

KORUNACAK ALANLAR

ANIT — TESCİLLİ ANIT YAPI
(1. GRUP TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI)

TES — TESCİLLİ BİNA
(2. GRUP TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI)

TESCİLLİ YAPI KORUNMA ALANI SINIRI

A1 — 1. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI

A3 — 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI

BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

MERA ALANI

TARIMSAL NİTELİKLİ ALAN

DOĞAL VE EKOLOJİK YAPISI KORUNACAK ALAN (DEYKA)

SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI

AÇIK SPOR TESİSİ ALANI

KAPALI SPOR TESİSİ ALANI

ÖZEL KÜLTÜREL TESİS ALANI

İBADET ALANLARI

CAMİ

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

PARK — PARK

PASİF YEŞİL ALAN

RA — REKREAKTİF ALAN

AFET TEHLİKELİ ALANLAR

ÖA-2.3 ÖA-5.1 — JEOLOJİK AÇIDAN ÖNLEMLİ ALAN

UOA.2.3 — JEOLOJİK AÇIDAN UYGUN OLMAYAN ALAN

TEKNİK ALTYAPI

ULAŞIM

KARAYOLLARI

TAŞIT YOLU

YAYA YOLU

P — GENEL OTOPARK

D — DURAK

DENİZYOLLARI

MENFEZ

ENERJİ ÜRETİM, DAĞITIM VE DEPOLAMA

TRAFO ALANI

ENERJİ NAKİL HATTI

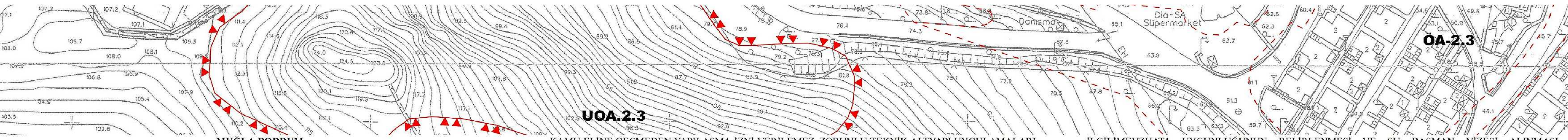
ENH — ENERJİ NAKİL HATTI KORUMA KUŞAĞI

SU, ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ

SU YÜZEYİ

İÇME SUYU HATTI

TA — TEKNİK ALTYAPI ALANI



MUĞLA-BODRUM
AKYARLAR-TURGUTREİS-İSLAMHANELERİ MAHALLELERİ
KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI
(ASPAT KALESİ VE ÇEVRESİ - PAMUKLU TEPE VE ÇEVRESİ -TERMERA ANTİK KENTİ VE ÇEVRESİ)

AMAÇ:
AKYARLAR-TURGUTREİS-İSLAMHANELERİ MAHALLELERİ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI (PAMUKLU TEPE VE ÇEVRESİ-ASPAT KALESİ VE ÇEVRESİ-TERMERA ANTİK KENTİ ÇEVRESİ)'NIN AMACI, MUĞLA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU'NUN 18.09.2015 TARİH 3659 SAYILI VE 17.01.2018 TARİH 6309 VE 6317 SAYILI KARARLARI İLE BELİRLENEN VE REVİZE EDİLEN PAMUKLU TEPE, ASPAT KALESİ VE TERMERA ANTİK KENTİ ARKEOLOJİK SİT SINIRLARI KAPSAMINDA ÖNCEDEN PLANLI OLAN, ANCAK SİT İLANLARI SONRASINDA PLANSIZ DURUMDA KALAN, KURUL KARARI İLE PLANLANMASI ÖNGÖRÜLEN ALANLARIN VE1.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI VE 3.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANININ TAMAMININ2863 SAYILI "KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU"NU, "KORUMA AMAÇLI İMAR PLANLARI VE ÇEVRE DÜZENLEME PROJELERİNİN HAZIRLANMASI, GÖSTERİMİ, UYGULAMASI, DENETİMİ, MÜELLİFLERİNE İLİŞKİN USUL VE ESASLARA AİT YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA PLANLANMASIDIR.

KAPSAM:
BU KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI, TAŞINMAZ KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARI YÜKSEK KURULU'NUN VE MUĞLA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU'NUN;

- ✓ **03.07.1987** TARİH VE **3492** SAYILI TAŞINMAZ KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARI YÜKSEK KURULU KARARI İLE BODRUM YARIMADASI ARKEOLOJİK VE DOĞAL SİT ALANLARININ BELİRLENMESİ, (ASPAT TEPESİ I. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI)
- ✓ **18.09.2015** TARİH, **3659** SAYILI; TURGUTREİS VE AKYARLAR MAHALLELERİ, ASPAT KALESİ İLE TERMERA ANTİK KENTİ VE ÇEVRELERİNİ KAPSAYAN ALANLARDA I. VE III.DERECE ARKEOLOJİK SİT İLAN EDİLMESİ,
- ✓ **17.01.2018** TARİH, **6309** SAYILI; AKYARLAR MAHALLESİ, PAMUKLU TEPE ÇEVRESİNİ KAPSAYAN ALANDA I. VE III.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI İLAN EDİLMESİ,
- ✓ **17.01.2018** TARİH, **6317** SAYILI; TURGUTREİS VE AKYARLAR MAHALLELERİ, ASPAT KALESİ İLE TERMERA ANTİK KENTİ VE ÇEVRELERİNİ KAPSAYAN ALANLARIN I. VE III.DERECE ARKEOLOJİK SİT SINIRLARININ YENİDEN BELİRLENMESİNE YÖNELİK KARARLARI,
- ✓ **18.12.2019** TARİH, **8968** SAYILI; I. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANINDA YER ALAN 408 ADA, 2 PARSELİN KISMEN III. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI OLARAK BELİRLENMESİ VE BU ALANDA MÜZE VE BUNU TAMAMLAYAN ÖĞELER DIŞINDA BAŞKA BİR İŞLEVE İZİN VERİLMEMESİNE YÖNELİK KARARI,
- ✓ **24.10.2019** TARİH, **8729** SAYILI VE **14.11.2019** TARİH, **8839** SAYILI; KISMEN I. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANINDA YER ALAN 410 ADA, 1 PARSELİN KISMEN III. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI VE KISMEN SİT DIŞI OLARAK BELİRLENMESİNE YÖNELİK KARARI,
- ✓ 1.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI VE 3.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANININ TAMAMINI

KAPSAMAKTADIR.

1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. BU KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN HÜKÜMLERİ İLE BİR BÜTÜNDÜR.

1.2. KORUMA AMAÇLI İMAR PLANINDA VE PLAN NOTLARINDA SÖZ KONUSU OLABİLECEK HER TÜRLÜ DEĞİŞİKLİK İÇİN MUĞLA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU'NUN ONAYININ ALINMASI ZORUNLUDUR.

1.3. BU PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA, İLGİSİNE GÖRE;

- 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE İLKE KARARLARI İLE "KORUMA AMAÇLI İMAR PLANLARI VE ÇEVRE DÜZENLEME PROJELERİNİN HAZIRLANMASI, GÖSTERİMİ, UYGULAMASI, DENETİMİ VE MÜELLİFLERİNE İLİŞKİN USUL VE ESASLARA AİT YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE VE İLKE KARARLARINA,
- 3194 SAYILI "İMAR KANUNU", "MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
- 5216 SAYILI "BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KANUNU",
- 3621 SAYILI "KIYI KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
- 2872 SAYILI "ÇEVRE KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
- 2634 SAYILI "TURİZMİ TEŞVİK KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
- 5403 SAYILI "TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
- 3573 SAYILI "ZEYTİNCİLİĞİN ISLAHI VE YABANİLERİN 4342 SAYILI "MERA KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
- 7269 SAYILI "UMUMİ HAYATA MÜESSİR AFETLER NEDENİYLE ALINACAK TEDBİRLER VE YAPILACAK YARDIMLARA DAİR KANUN" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
- 1593 SAYILI "UMUMİ HIFZISSIHHA KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
- "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE,
- "TÜRKİYE DEPREM YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE,
- "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE,
- "SIĞINAK YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE,
- 5627 SAYILI "ENERJİ VERİMLİLİĞİ KANUNU" İLE "BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE,
- "ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE,
- "OTOPARK YÖNETMELİĞİ" VE "MUĞLA BÜYÜKŞEHİR OTOPARK YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE,
- 5378 SAYILI "ENGELİLER HAKKINDA KANUN" VE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE,

VE HALEN YÜRÜRLÜKTE BULUNAN VE BU PLANIN ONAYINDAN SONRA YÜRÜRLÜĞE GİRECEK OLAN MEVZUAT HÜKÜMLERİ VE MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİNE (KANUN, TÜZÜK, YÖNETMELİK, TEBLİĞ) VE "AYDIN-MUĞLA-DENİZLİ PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI" VE "MUĞLA İLİ 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU" KARARLARINA UYULACAKTIR.

1.4. BU PLAN, BU PLAN KAPSAMINDAKİ ALANLAR İÇİN ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TARAFINDAN 09.01.2018 TARİHİNDE ONAYLANMIŞ OLAN İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR. İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORU, ZEMİN ETÜT RAPORU OLARAK KULLANILAMAZ. HER TÜRLÜ UYGULAMADA JEOLOJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN, BU PLAN HÜKÜMLERİNİN "AFET TEHLİKELİ ALANLAR" BAŞLIĞI ALTINDA YER ALAN KOŞULLARA UYULMASI ZORUNLUDUR. BU DOĞRULTUDA GEREKLİ KOŞULLAR SAĞLANMADAN İNŞAAT İZNİ VERİLEMEZ.

1.5. BU PLAN KAPSAMINDAKİ, DERELER VE KURU DERE YATAKLARINDA, ORMAN VE SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, DSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, 21.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 07.09.2016 TARİHLİ GÖRÜŞÜ, DSİ 21. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ 213. ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 23.06.2021 TARİH VE 1329279 SAYILI YAZISINDA VE EKİNDE BELİRTİLENLER VE DSİ 21. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ 20.10.2022 TARİH VE 2768307 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLENLENLE BİRLİKTE KURUMUN ÖNCEKİ GÖRÜŞLERİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

ÖZEL MÜLKİYETTE DE OLSA DSİ'NİN BELİRLEDİĞİ YERLER DIŞINDA DERELERİN ÜZERİ KAPATILAMAZ.

ÖZEL MÜLKİYETSINIRINDAKİDERELERİN KAMU MÜLKİYETİNE GEÇMESİ ESASTIR. DERELERİN KAMUYA TERKİ YAPILMADAN İLGİLİ PARSELE İNŞAAT İZNİ VERİLEMEZ.

DERELERİN YOLLARLA BİRLEŞTİĞİ NOKTALARDA, DRENAJI SAĞLAYACAK UYGUN SANAT YAPILARI DÜZENLENMEDEN YOLLAR AÇILAMAZ.

1.6. AKYARLAR MAHALLESİ, 395 ADA,1 PARSELDEN GEÇEN MEVCUT İÇME KULLANMA SUYU HATTININ DEPLASE İŞLEMİNE İLİŞKİN MUSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE TAAHHÜTNAME VERİLMİŞ OLUP, İÇME KULLANMA SUYU HATTININ İLGİLİLERİ TARAFINDAN DEPLASESİ YAPILMADAN SÖZ KONUSU PARSELE İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ. MUĞLA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU UYGUN GÖRÜŞÜ İLE YAPILACAK DEPLASE İŞLEMİ SONRASI İNŞAAT RUHSATI VERİLEBİLİR, İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKTİRMEZ.

1.7. MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ YETKİSİNDEKİ YOLLARA CEPHELİ PARSELLERDE, "MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SINIRLARI İÇİNDE YER ALAN KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK (KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN BAKIM AĞI DIŞINDA KALAN KARAYOLLARINDA) TESİSLERE GEÇİŞ YOLU İZİN BELGESİ DÜZENLENMESİ HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

1.8. PLANLAMA ALANI İÇİNDE, YOL, OTOPARK, MEYDAN, YEŞİL ALANLAR VE DİĞER KAMUSAL ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN YAPILAŞMA İZNİ VERİLEMEZ. ZORUNLU TEKNİK ALTYAPI UYGULAMALARI HARİÇ, BU ALANLAR AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ.

1.9. TÜM KULLANIM ALANLARINDA İFRAZ İŞLEMİNDE ZORUNLULUK OLMASIDURUMUNDA YALNIZCA BİR PARSELDE, PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ %10 ORANINDA EKSİK UYGULANABİLİR.

ANCAK, İMAR PARSELLERİ BÜYÜKLÜKLERİNİN "OTOPARK YÖNETMELİĞİ" KAPSAMINDA OTOPARK YAPIMINI MÜMKÜN KILACAK ŞEKİLDE BELİRLENMESİ ESASTIR.

1.10. KADASTRAL MÜLKİYET SINIRLARININ, İMAR PLANI İLE ÇAKIŞMAMASI DURUMUNDA ±1 METREYE KADAR OLAN SAPMALARDA, PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE VE ONAYINA GEREK KALMAKSIZIN, DÜZENLEME YAPMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

1.11. KAMU YA DA ÖZEL MÜLKİYETTEKİ PARSELLERDE YER ALAN YETİŞMİŞ TEK YA DA TOPLU ZEYTİN, MEŞE, HURMA, SAKIZ, MELENGEÇ, PİNAR, DEFNE VE KEÇİBOYNUZU GİBİ UZUN ÖMÜRLÜ AĞAÇLARIN; SABIRLIK, FRENK İNCİRİ GİBİ YÖRESEL PEYZAJ OLUŞTURAN BİTKİLERİN VE YÖRENİN GELENEKSEL KARAKTERİNİ OLUŞTURAN NARENCİYE (BODRUM MANDALİNASI) BAHÇELERİNİN KORUNMASI ESASTIR.

2. KÜLTÜREL KORUMA

2.1. I. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANLARI
KORUMAYA YÖNELİK BİLİMSEL ÇALIŞMALAR DIŞINDA AYNEN KORUNACAK SİT ALANLARIDIR. BU ALANLARDA, KESİNLİKLE HİÇBİR YAPILAŞMAYA İZİN VERİLMEZ. İMAR PLANLARINDA AYNEN KORUNACAK SİT ALANI OLARAK BELİRLENİR. BİLİMSEL AMAÇLI KAZILARIN DIŞINDA HİÇBİR KAZI YAPILAMAZ, ANCAK;
A) RESMİ VE ÖZEL KURULUŞLARCA ZORUNLU DURUMLARDA YAPILACAK ALT YAPI UYGULAMALARI İÇİN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNÜN VE VARSA KAZI BAŞKANININ GÖRÜŞÜYLE KONU KORUMA KURULUNDADEĞERLENDİRİLİR.

B) YENİ TARIMSAL ALANLAR AÇILMAZ, YALNIZCA SINIRLI MEVSİMLİK TARIMSAL FAALİYETLER DEVAM EDEBİLİR. KORUMA KURULLARINCA UYGUN GÖRÜLMESİ HALİNDE SERACILIĞA DEVAMEDİLEBİLİR.

C) HÖYÜK VE TÜMÜLÜSLERDE TOPRAĞIN SÜRÜLMESİNE DAYANAN TARIMSAL FAALİYETLER KESİNLİKLE YASAKLANMIŞTIR. AĞAÇLANDIRMAYA GİDİLMEZ, YALNIZCA MEVCUT AĞAÇLARDAN ÜRÜNALINABİLİR.

Ç) TAŞ, TOPRAK, KUM VB. ALINMAZ, KİREÇ, TAŞ, TUĞLA, MERMER, KUM, MADEN VB. OCAKLAR AÇILMAZ, TOPRAK, CURUF, ÇÖP, SANAYİ ATIĞI VE BENZERİ MALZEME DÖKÜLMEZ.
D) BU ALANLAR İÇERİSİNDE YER ALAN ÖREN YERLERİNDE GEZİ YOLU DÜZENLEMESİ, MEYDAN TANZİMİ, AÇIK OTOPARK, WC, BİLET GİŞESİ, BEKÇİ KULÜBESİ GİBİ ÜNİTELERİN KORUMA KURULUNDAN İZİN ALINARAKYAPILABİLİR.

E) BU ALANLAR İÇERİSİNDE BULUNAN VE GÜNÜMÜZDE HALEN KULLANILAN UMUMA AÇIK MEZARLIKLARDA SADECE DEFİN İŞLEMLERİNİNYAPILABİLİR.

F) TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIKLARININ MAHİYETİNE TESİR ETMEYECEK ŞEKİLDE İLGİLİ KORUMA KURULUNDAN İZİN ALMAK KOŞULUYLA BİRLEŞTİRME (TEVHİT) VE AYIRMA (İFRAZ) YAPILABİLİR.

2.2. III. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANLARI
KORUMA - KULLANMA KARARLARI DOĞRULTUSUNDA YENİ DÜZENLEMELERE İZİN VERİLEBİLECEK ARKEOLOJİK ALANLARDIR.

BU ALANLARDA BELEDİYESİNCE VEYA VALİLİKÇE İNŞAAT İZNİ VERİLMEDEN ÖNCE, İLGİLİ MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ UZMANLARI TARAFINDAN SONDAJ KAZISI GERÇEKLEŞTİRİLEREK, SONDAJ SONUÇLARINA İLİŞKİN RAPORUN, KÜLTÜR VARLIĞININ BULUNMASI HALİNDE VARSA KAZI BAŞKANININ GÖRÜŞLERİ İLE BİRLİKTE MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNCE KORUMA KURULUNA İLETİLİP KURUL KARARI ALINDIKTAN SONRA UYGULAMAYA GEÇEBİLİR.

I VE II. GRUP TESCİLLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI NİTELİĞİNDEN DOLAYI KORUNMA ALANI BELİRLENEN ALANLARDA, PARSELLERİN KORUNMA ALANI İÇİNDE KALAN KISIMLARINDAKİ YAPILACAK HER TÜRLÜ UYGULAMA VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ İÇİN MUĞLA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU (KVKBK) UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR.

UYGULAMA HÜKÜMLERİ

2.3. YAPI HAKLARI

2.3.1. EMSAL (KAT ALANI KATSAYISI), NET İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN HESAPLANIR.

2.3.2. BİR PARSELE BİRDEN ÇOK YAPI YAPILABİLİR. BİRDEN ÇOK YAPI YAPILAN PARSELLERDE İKİ BİNA ARASI 6 METREDEN AZ OLAMAZ.

2.3.3. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE, TİCARET ALANI (T) LEJANDI İLE GÖSTERİLEN ALANLAR DIŞINDA EMSAL HAKKININ İKİ KATTA KULLANILMASI DURUMUNDA, YAPI HAKLARI TOPLAMININ %60'I ZEMİN KATTA KULLANILABİLİR.

2.4. YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ
YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLDİĞİ ŞEKLİYLE UYGULANIR. YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ BELİRTİLMEYEN MESKUN ALANLARDA, PARK, YEŞİL ALAN, TRAFO, YAN VE ARKA BAHÇELERDEN 3 METRE, 10 METRE VE ÜZERİ TAŞIT YOLLARINDAN 5 METRE, 10 METRE VE ALTI YAYA VE SERVİS YOLLARINDAN 3 METRE OLARAK UYGULANIR. ANCAK DOĞAL VE YAPISAL DEĞERLERİN (TESCİLLİ YAPI VEYA AĞAÇ, KAYA ARK, İRME, KUYU VB.) KORUNMASI ÇERÇEVESİNDE ÇEVRE TEŞEKKÜLLER GÖZETİLEREK YAN VE ARKA BAHÇE SINIRLARINDAN EN AZ 2 METRE ÇEKİLEREK UYGULAMA YAPILABİLİR.
MUĞLA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU'NUN 18.12.2019 TARİHİ VE 8968 SAYILI KARARI GEREĞİ ÖZEL OLARAK PLANLANAN "ÖZEL KÜLTÜREL TESİS ALANI (MÜZE ALANI)" İÇİN HERHANGİ BİR YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ BELİRTİLMEMİŞ OLUP, MUĞLA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU'NUN GÖRÜŞ VE KARARLARI DOĞRULTUSUNDA MİMARİ AVAN PROJESİNDE BELİRLENİR.

2.5. DOLULUK-BOŞLUK
BİNALARIN YOLA BAKAN CEPHELERİNDEKİ KAPI VE PENCERE BOŞLUKLARI; KONUT YAPILARINDA BULUNDUĞU DUVAR ALANININ %30'UNU; ZEMİN KATI TİCARET, ÜST KATI KONUT OLAN (TİCK) YAPILARDA ZEMİN KATTA %50'SİNİ, ÜST KATTA %30'UNU; TİCARET YAPILARINDA %50'SİNİ, TURİZM YAPILARINDA İSE, %50'SİNİ GEÇEMEZ.

DİĞER CEPHELERDE İSE, HER BİR CEPHE İÇİN KAPI VE PENCERE BOŞLUKLARI %20'Yİ GEÇEMEZ.

2.6. ÇATILAR

2.6.1. ÇATILAR DÜZ DAM (TERAS ÇATI) YA DA KİREMİT ÇATILI OLARAK YAPILABİLİR. TOPLAM ÇATI ORANININ %30'UNU GEÇMEMEK KOŞULUYLA ÇATIDA KUBBE VE TONOZ YAPILABİLİR.

2.6.2. YAPI BOYUTLARI MAKSİMUM 5.50*11.00 M'Yİ AŞMAYAN YAPILARDA;20 CM "PROFİL SAÇAK" GENİŞLİĞİNE DAYALI MAKSİMUM %30 EĞİMLİ MAHYA YÜKSEKLİĞİ 0,90 M'Yİ GEÇMEYEN ALATURKA VEYA MARSİLYA KİREMİT KAPLI KIRMA VEYA BEŞİK ÇATI YAPILABİLİR.

YAPI BOYUTLARI MAKSİMUM 5.50*11.00 M'Yİ AŞAN YAPILARDA İSE, ESAS YAPI KÜTLESİNİN ÇATISI TERAS OLMAK, EĞİMLİ ÇATI ORANI TOPLAM ÇATI ORANININ %30'UNU GEÇMEMEK KOŞULU İLE KİREMİT KAPLI EĞİMLİ AHŞAP ÇATI YAPILABİLİR. ÇATI ÜZERİNDE GÜVERCİNLİK, ÇATI PENCERESİ YAPILAMAZ.

2.6.3. PARAPET YÜKSEKLİĞİ 90 CM'Yİ GEÇEMEZ. TERAS ÇATILARDA ÜSTKAT MERDİVENİ ÇATI ÜZERİNE ÇIKABİLİR. BU DURUMDA ÇATIYA ÇIKIŞ DÜZENEĞİNİN YÜKSEKLİĞİ 90 CM. PARAPET YÜKSEKLİĞİNİ GEÇEMEZ.

2.6.4. ÇATILARDA GÖRSEL KİRLİLİĞE NEDEN OLAN VE YERLEŞME SİLÜETİNİ ETKİLEYEN SU DEPOSU, GÜNEŞ ENERJİSİ KOLLEKTÖRLERİ, ANTEN GİBİ TESİSAT ELEMANLARI VE EKİPMANLARININ YOLDAN, YAYA ÖLÇEĞİNDE GÖRÜLMEMESİ AMACIYLA ANA YOL CEPHESİNE MİNİMUM 3 METRE UZAKLIKTA TERAS ÇATI MERKEZİNE KONUMLANDIRILMASI VE SU DEPOLARININ GÜNEŞ KOLLEKTÖRLERİNİN ALTINA YERLEŞTİRİLMESİ SAĞLANACAK OLUP, MÜMKÜN OLMAMASI HALİNDE BAHÇEDE KONUMLANDIRILMASI SAĞLANACAKTIR.

2.7. BACALAR
BACALAR SİLİNDİR, ÇOKGEN VE KARE FORMU OLARAKDÜZENLENEBİLİR. BACA YÜKSEKLİKLERİ, ÇATI PARAPET YÜKSEKLİĞİNİ MAKSİMUM 0,80 METRE AŞABİLİR.

2.8. YAPI CEPHE KAPLAMALARI

2.8.1. YAPI CEPHELERİNDE, BEYAZ RENK BOYA, AHŞAP VE YÖRESEL TAŞ MALZEME DIŞINDA CEPHE BOYASI VE KAPLAMA MALZEMESİ KULLANILAMAZ.

2.9. BİNALARA KOT VERİLMESİ

2.9.1. BİNALARA KOT VERİLİRKEN DOĞAL ARAZİ YAPISININ KORUNMASI ESASTIR. BİNALARA 0.00 KOTU BİNANIN OTURDUĞU TABİİ ZEMİNİN KÖŞE KOTLARI ORTALAMASINDAN VERİLECEKTİR. ARAZİNİN EĞİMİ BİNALARIN EĞİM YÖNÜNDEKİ KÖŞE NOKTALARI BAZ ALINARAK HESAPLANIR.

2.9.2. 4708 SAYILI "YAPI DENETİM HAKKINDA KANUN"A TABİ OLMAYAN YAPILAR DIŞINDA, YAPILARIN İNŞAAT AŞAMASINDA SU BASMAN SEVİYESİNDE BELEDİYESİNCE KONTROL EDİLEREK İLGİLİMEVZUATA UYGUNLUĞUNUN BELİRLENMESİ VE SU BASMAN VİZESİ ALINMASI ZORUNLUDUR. SU BASMAN VİZESİ OLMAYAN YAPILARIN İNŞASINA DEVAM EDİLEMEZ.

2.10. KATLARIN DÜZENLENMESİ VE YÜKSEKLİKLER

2.10.1. KONUT ALANLARINDA BİNA OTURUM ALANININ EĞİMİ;

- % 20'YE KADAR İSE HER YÖNDEN GÖRÜNEN MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ ($Y_{ENÇOK}$) = 6,50 M (2 KAT) OLACAKTIR. KOTTAN KAT KAZANILAMAZ.
- % 20 VE ÜZERİNDE İSE MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ ($Y_{ENÇOK}$) = 3,50 M (1 KAT) OLACAKTIR. KOTTAN 1 (BİR) KAT KAZANILABİLİR VE EMSALE DAHİLDİR. KOTTAN KAZANILAN KAT DAHİL BİNANIN GÖRÜNEN YÜKSEKLİĞİ EN FAZLA 6,50 M OLACAKTIR.

2.10.2. TİCARET ALANI (T) LEJANDI İLE GÖSTERİLEN ALANLARDA BİNA OTURUM ALANININ EĞİMİ;

- % 20'YE KADAR İSE HER YÖNDEN GÖRÜNEN MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ ($Y_{ENÇOK}$) = 7,50 M OLACAKTIR. KOTTAN KAT KAZANILAMAZ.
- % 20 VE ÜZERİNDE İSE MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ ($Y_{ENÇOK}$) = 4,00 M OLACAKTIR. KOTTAN 1 (BİR) KAT KAZANILABİLİR VE EMSALE DAHİLDİR. KOTTAN KAZANILAN KAT DAHİL BİNANIN GÖRÜNEN YÜKSEKLİĞİ EN FAZLA 7,50 M OLACAKTIR.

2.10.3. TURİZM ALANLARINDA (OTEL, PANSİYON) BİNA OTURUM ALANININ EĞİMİ;

OTELLERDE BİNA OTURUM ALANININ EĞİMİ;

- % 20'YE KADAR İSE HER YÖNDEN GÖRÜNEN MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ $Y_{ENÇOK}$ = 10,50 M (3 KAT) OLACAKTIR. KOTTAN KAT KAZANILAMAZ.
- % 20 VE ÜZERİNDE İSE MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ $Y_{ENÇOK}$ = 7,50 M (2 KAT) OLACAKTIR. KOTTAN 1 (BİR) KAT KAZANILABİLİR VE EMSALE DAHİLDİR. KOTTAN KAZANILAN KAT DAHİL BİNANIN GÖRÜNEN YÜKSEKLİĞİ EN FAZLA 10,50 M OLACAKTIR.

PANSİYONLARDA BİNA OTURUM ALANININ EĞİMİ,

- % 20'YE KADAR İSE HER YÖNDEN GÖRÜNEN MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ YENÇOK = 6,50 M (2 KAT) OLACAKTIR. KOTTAN KAT KAZANILAMAZ.
- % 20 VE ÜZERİNDE İSE MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ $Y_{ENÇOK}$ = 3,50 M (1 KAT) OLACAKTIR. KOTTAN 1 (BİR) KAT KAZANILABİLİR VE EMSALE DAHİLDİR. KOTTAN KAZANILAN KAT DAHİL BİNANIN GÖRÜNEN YÜKSEKLİĞİ EN FAZLA 6,50 M OLACAKTIR.

2.10.4. TİCARET-KONUT ALANLARINDA (TİCK) BİNA OTURUM ALANININ EĞİMİ;
TİCARET KULLANIMI BULUNAN YAPILARDA BİNA OTURUM ALANININ EĞİMİ;

- % 20'YE KADAR İSE HER YÖNDEN GÖRÜNEN MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ $Y_{ENÇOK}$ = 7,50 M (2 KAT) OLACAKTIR. KOTTAN KAT KAZANILAMAZ.
- % 20 VE ÜZERİNDE İSE MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ $Y_{ENÇOK}$ = 4,00 M (1 KAT) OLACAKTIR. KOTTAN 1 (BİR) KAT KAZANILABİLİR VE EMSALE DAHİLDİR. KOTTAN KAZANILAN KAT DAHİL BİNANIN GÖRÜNEN YÜKSEKLİĞİ EN FAZLA 7,50 M OLACAKTIR.

SADECE KONUT KULLANIMI BULUNAN YAPILARDA BİNA OTURUM ALANININ EĞİMİ,

- % 20'YE KADAR İSE HER YÖNDEN GÖRÜNEN MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ YENÇOK = 6,50 M (2 KAT) OLACAKTIR. KOTTAN KAT KAZANILAMAZ.
- % 20 VE ÜZERİNDE İSE MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ $Y_{ENÇOK}$ = 3,50 M (1 KAT) OLACAKTIR. KOTTAN 1 (BİR) KAT KAZANILABİLİR VE EMSALE DAHİLDİR. KOTTAN KAZANILAN KAT DAHİL BİNANIN GÖRÜNEN YÜKSEKLİĞİ EN FAZLA 6,50 M OLACAKTIR.

2.10.5. TİCARET-TURİZM ALANLARI (TİCT) BİNA OTURUM ALANININ EĞİMİ;

OTEL YAPILMASI DURUMUNDA BİNA OTURUM ALANININ EĞİMİ;

- % 20'YE KADAR İSE HER YÖNDEN GÖRÜNEN MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ $Y_{ENÇOK}$ = 10,50 M (3 KAT) OLACAKTIR. KOTTAN KAT KAZANILAMAZ.
- % 20 VE ÜZERİNDE İSE MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ $Y_{ENÇOK}$ = 7,50 M (2 KAT) OLACAKTIR. KOTTAN 1 (BİR) KAT KAZANILABİLİR VE EMSALE DAHİLDİR. KOTTAN KAZANILAN KAT DAHİL BİNANIN GÖRÜNEN YÜKSEKLİĞİ EN FAZLA 10,50 M OLACAKTIR.

APART OTEL, PANSİYON, BUTİK OTEL YAPILMASI DURUMUNDA BİNA OTURUM ALANININ EĞİMİ,

- % 20'YE KADAR İSE HER YÖNDEN GÖRÜNEN MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ YENÇOK = 6,50 M (2 KAT) OLACAKTIR. KOTTAN KAT KAZANILAMAZ.
- % 20 VE ÜZERİNDE İSE MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ $Y_{ENÇOK}$ = 3,50 M (1 KAT) OLACAKTIR. KOTTAN 1 (BİR) KAT KAZANILABİLİR VE EMSALE DAHİLDİR. KOTTAN KAZANILAN KAT DAHİL BİNANIN GÖRÜNEN YÜKSEKLİĞİ EN FAZLA 6,50 M OLACAKTIR.

SADECE TİCARET KULLANIMI BULUNAN YAPILARDA BİNA OTURUM ALANININ EĞİMİ;

- % 20'YE KADAR İSE HER YÖNDEN GÖRÜNEN MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ $Y_{ENÇOK}$ = 7,50 M (2 KAT) OLACAKTIR. KOTTAN KAT KAZANILAMAZ.
- % 20 VE ÜZERİNDE İSE MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ $Y_{ENÇOK}$ = 4,00 M (1 KAT) OLACAKTIR. KOTTAN 1 (BİR) KAT KAZANILABİLİR VE EMSALE DAHİLDİR. KOTTAN KAZANILAN KAT DAHİL BİNANIN GÖRÜNEN YÜKSEKLİĞİ EN FAZLA 7,50 M OLACAKTIR.

2.10.6. TİCARET-TURİZM-KONUT ALANLARI (TİCTK) BİNA OTURUM ALANININ EĞİMİ;

TİCARET VE TURİZM KULLANIMI (OTEL) BULUNAN YAPILARDA BİNA OTURUM ALANININ EĞİMİ;

- % 20'YE KADAR İSE HER YÖNDEN GÖRÜNEN MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ $Y_{ENÇOK}$ = 7,50 M (2 KAT) OLACAKTIR. KOTTAN KAT KAZANILAMAZ.
- % 20 VE ÜZERİNDE İSE MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ $Y_{ENÇOK}$ = 4,00 M (1 KAT) OLACAKTIR. KOTTAN 1 (BİR) KAT KAZANILABİLİR VE EMSALE DAHİLDİR. KOTTAN KAZANILAN KAT DAHİL BİNANIN GÖRÜNEN YÜKSEKLİĞİ EN FAZLA 7,50 M OLACAKTIR.

APART OTEL, PANSİYON, BUTİK OTEL YAPILMASI DURUMUNDA BİNA OTURUM ALANININ EĞİMİ,

- % 20'YE KADAR İSE HER YÖNDEN GÖRÜNEN MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ YENÇOK = 6,50 M (2 KAT) OLACAKTIR. KOTTAN KAT KAZANILAMAZ.
- % 20 VE ÜZERİNDE İSE MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ $Y_{ENÇOK}$ = 3,50 M (1 KAT) OLACAKTIR. KOTTAN 1 (BİR) KAT KAZANILABİLİR VE EMSALE DAHİLDİR. KOTTAN KAZANILAN KAT DAHİL BİNANIN GÖRÜNEN YÜKSEKLİĞİ EN FAZLA 6,50 M OLACAKTIR.

SADECE KONUT KULLANIMI BULUNAN YAPILARDA BİNA OTURUM ALANININ EĞİMİ,

- % 20'YE KADAR İSE HER YÖNDEN GÖRÜNEN MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ YENÇOK = 6,50 M (2 KAT) OLACAKTIR. KOTTAN KAT KAZANILAMAZ.
- % 20 VE ÜZERİNDE İSE MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ $Y_{ENÇOK}$ = 3,50 M (1 KAT) OLACAKTIR. KOTTAN 1 (BİR) KAT KAZANILABİLİR VE EMSALE DAHİLDİR. KOTTAN KAZANILAN KAT DAHİL BİNANIN GÖRÜNEN YÜKSEKLİĞİ EN FAZLA 6,50 M OLACAKTIR.

2.10.7. TÜM KULLANIM ALANLARINDA YAPI HAKKININ İKİ KATTA KULLANILMASI DURUMUNDA YAPI HAKLARI TOPLAMININ EN FAZLA %60'I ZEMİN KATTA KULLANILABİLİR.

2.10.8. İSKAN EDİLEN KATLARIN TABAN DÖŞEME KAPLAMASINDAN TAVAN ALTINA KADAR OLAN MESAFESİ 2,60 METREDEN AZ OLAMAZ.

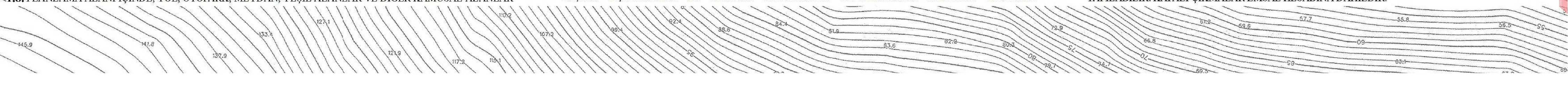
2.10.9. TÜM KULLANIM ALANLARINDA ASMA KAT YAPILMASI DURUMUNDA $Y_{ENÇOK}$ = 5,50 M OLACAKTIR. ASMA KAT EMSALE VE MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİNE DAHİLDİR.

2.11. BODRUM KAT

2.11.1. PLAN BÜTÜNÜNDEKİ TÜM KULLANIM ALANLARINDA, DÖRT TARAFI TOPRAK ALTINDA KALMAK KOŞULUYLA YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İÇİNDE YAPI TABAN ALANLARI TOPLAMI KADAR 1 (BİR) BODRUM KAT YAPILABİLİR. BODRUM KATIN NET YÜKSEKLİĞİ SADECE KONUT KULLANIMI OLAN YAPILARDA 3 METREYİ, TİCARET KULLANIMI OLAN YAPILARDA 4 METREYİ GEÇEMEZ. TURİZM KULLANIMI OLAN YAPILARDA AVAN PROJESİNE GÖRE BELEDİYESİNCE BELİRLENİR. BU ALANLAR İSKAN EDİLEMEZ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURULAMAZ.

2.12. AÇIK KAPALI ÇIKMALAR, TERASLAR, SAÇAKLAR

2.12.1. TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNLE ÇIKMA ALTI ARASINDAKİ EN YAKIN DÜŞEY MESAFE HİÇBİR NOKTADA 2,40 METREDEN AZ OLMAMAK, YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇERİSİNDE KALMAK, BİNA KÖŞELERİNDEN EN AZ 0,50 M ÇEKMEK, DERİNLİĞİ 0,50 METREYİ VE ALANI 1 M^2'Yİ GEÇMEMEK VE 8 METREDE BİRDEN FAZLA OLMAMAK ŞARTIYLA AÇIK VE KAPALI ÇIKMA YAPILABİLİR. KAPALI ÇIKMALAR EMSAL HESABINA DAHİLDİR.



2.13. BİNA CEPHE UZUNLUĞU

2.13.1. AYRIK NİZAM YAPILAŞMADA BİNA CEPHE UZUNLUĞU MAKSİMUM 25 METREDİR.

2.13.2. KAMU HİZMETİ İÇİN KULLANILAN RESMİ BİNALAR İLE İBADET YERLERİ, EĞİTİM VE SAĞLIK TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KONFERANS SALONU GİBİ KÜLTÜREL BİNALAR, OTELLER, KAPALI SPOR TESİSLERİ ILE ENTEGRE OLMAYAN TARIM VE HAYVANCILIK AMAÇLI YAPILARDA, ÇEKME MESAFELERİ İÇİNDE KALMAK VE İNŞAAT EMSALİ AŞILMAMAK KAYDI İLE CEPHE BOYU ŞARTI ARANMAZ.

2.13.3. BİNALAR ARASI MEKANSAL İLİŞKİLERİN KURULABİLMESİ VE FONKSİYONLARIN DAHA SAĞLIKLI ÇÖZÜLEBİLMESİ AMACIYLA, ANA KİTLELERİN MAKSİMUM 25 METRE BİNA CEPHE BOYUNU AŞMAMASI, KİTLELER ARASI EN AZ 6 METRE MESAFENİN SAĞLANMASI KAYDIYLA, SADECE ZEMİN KATTA OLMAK ÜZERE ENİ 1,50 METREYİ GEÇMEYEN BİNALAR ARASI KORİDOR BAĞLANTISI YAPILABİLİR. BU BAĞLANTILAR EMSALE DAHİLDİR.KONUT ALANLARINDA CEPHE DEVAMLILIĞI 8 METREDİR. BU MESAFEDEN SONRA CEPHE HATTINA DİK EN AZ 50 CM'LİK YAPI HAREKETLERİ SAĞLANACAKTIR.

2.14. BAHÇE VE İSTİNAT DUVARLARI

2.14.1. BAHÇE DUVARLARININ YÖRESEL TAŞ MALZEMEDEN YAPILMASI ZORUNLUDUR. BAHÇE DUVARLARININ YÜKSEKLİĞİ EN FAZLA 1.50 M. OLABİLİR.

2.14.2. BETONARME İSTİNAT DUVARLARININ YAPILMASI GEREKTİĞİ DURUMLARDA; YÜKSEKLİĞİ BİR DEFADA 3 METREYİ GEÇEMEZ. İKİ İSTİNAT DUVARI ARASINDAKİ MESAFE YAPILAN İSTİNAT DUVARININ YÜKSEKLİĞİ KADAR BELİRLENEBİLİR.

2.14.3. BETONARME YAPILAN İSTİNAT DUVARLARI EN AZ 30 CM. KALINLIKTA DOĞAL TAŞ KAPLANMASI ZORUNLUDUR.

2.14.4. İSTİNAT DUVARLARININ RUHSAT AŞAMASINDAN PROJELENDİRİLMESİ ZORUNLUDUR.

2.15. YAPI TİPİ TEKRARI

PLANLAMA ALANI İÇİNDE; KONUT ALANLARINDA HER 4 YAPI ADEDİ İÇİN AYRI YAPI TİPİ BELİRLENMESİ ZORUNLUDUR.

2.16. KULLANIM ALANLARI

2.16.1. KONUT ALANLARI

KONUT ALANLARINDA YAPILAŞMA EMSALİ PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLDİĞİ ŞEKİLDE UYGULANACAK OLUP, DİĞER YAPILAŞMA KOŞULLARI AŞAĞIDAKİ GİBİ OLACAKTIR.

- MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ ($Y_{ENÇOK}$) = 6,50 M
- MAKSİMUM YAPI TABAN ALANI = 150 M²
- MİN. İFRAZ = 1.000 M²
- EMSALE KONU MİNUMUM BAĞIMSIZ BÖLÜM ALANI 60 M²

2.16.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

2.16.2.1. TİCARET ALANLARI

BU ALANLARDA, İŞ MERKEZLERİ, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, SAĞLIK KABİNİ VE MUAYENEHANE TİCARET VE HİZMETLERE İLİŞKİN YAPILAR YER ALABİLİR.

- EMSAL = 0,50
- MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ ($Y_{ENÇOK}$) = 7,50 M
- MİNİMUM İFRAZ = 2.000 M²

2.16.2.2. TİCARET-KONUT ALANLARI (TİCK)

2.16.2.2.1. TEK BAŞINA KONUT OLARAK KULLANILMAMAK KOŞULUYLA, TİCARET VE KONUT KULLANIMLARININ BİRLİKTE VEYA TEK BAŞINA TİCARET KULLANIMININ YER ALDIĞI ALANLARDIR.

2.16.2.2.2. BU ALANLARDA PARSELİN TOPLAM EMSALİNİN MAKSİMUM %95'İ KONUT OLARAK KULLANILABİLİR.

2.16.2.2.3. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI AŞAĞIDAKİ GİBİ OLACAKTIR.

- MİNİMUM İFRAZ = 1.000 M²
- EMSAL = 0,30
- KONUT KULLANIMININ BULUNDUĞU YAPILARINDA MAKSİMUM YAPI TABAN ALANI = 150 M²
- MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ ($Y_{ENÇOK}$);
  SADECE KONUT KULLANIMI BULUNAN YAPILARINDA = 6,50 M
  TİCARET YAPILARINDA = 7,50 M

2.16.2.3. TİCARET-TURİZM ALANLARI (TİCT)

2.16.2.3.1. BU ALANLARDA TURİZM TESİSLERİ VE TİCARET ÜNİTELERİ BİRLİKTE VEYA TEK BAŞINA YAPILABİLİR.

2.16.2.3.2. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI AŞAĞIDAKİ GİBİ OLACAKTIR.

MİNİMUM İFRAZ = 2.500 M²
EMSAL = 0,45

- MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ ($Y_{ENÇOK}$);
  SADECE TİCARET KULLANIMI BULUNAN YAPILARDA = 7,50 M

2.16.2.3.3. BU ALANLARDA YAPILACAK TURİZM TESİSLERİNDE "TURİZM TESİS ALANLARI" HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA UYULACAKTIR.

2.16.2.4. TİCARET-TURİZM-KONUT ALANLARI (TİCTK)

2.16.2.4.1. TEK BAŞINA KONUT OLARAK KULLANILMAMAK KOŞULUYLA, TİCARET, TURİZM+TİCARET, TİCARET+KONUT VEYA TURIZM+TİCARET+KONUT KULLANIMLARINDAN SADECE BİRİNİN VEYA İKİSİNİN VEYA TAMAMININ BİRLİKTE YER ALDIĞI ALANLARDIR.

2.16.2.4.2. PARSELİN TOPLAM EMSALİNİN MAKSİMUM %95'İ KONUT OLARAK KULLANILABİLİR.

2.16.2.4.3. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI AŞAĞIDAKİ GİBİ OLACAKTIR.

- MİNİMUM İFRAZ = 2.500 M²
- EMSAL = 0,30
- MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ ($Y_{ENÇOK}$);
  SADECE KONUT KULLANIMI BULUNAN YAPILARDA = 6,50 M
  TİCARET KULLANIMI BULUNAN YAPILARDA = 7,50 M
- KONUT KULLANIMININ BULUNDUĞU YAPILARINDA MAKSİMUM YAPI TABAN ALANI = 150 M²

2.16.2.4.4. BU ALANLARDA YAPILACAK TURİZM TESİSLERİNDE, "TURİZM TESİS ALANLARI" HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA UYULACAKTIR.

2.16.2.5. BELEDİYE HİZMET ALANLARI (SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ)

SOSYAL YAŞAMIN NİTELİĞİNİ VE DÜZEYİNİ ARTIRMAK AMACI İLE TOPLUMUN FAYDALANACAĞI KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKIMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ FONKSİYONLAR VE TOPLUMUN KÜLTÜREL FAALİYETLERİNE YÖNELİK HİZMET VERMEK ÜZERE KÜTÜPHANE, HALK EĞİTİM MERKEZİ, SERGİ SALONU, SANAT GALERİSİ, MÜZE, KONSER, KONFERANS, KONGRE SALONLARI, SİNEMA, TİYATRO VE OPERA GİBİ FONKSİYONLARYER ALABİLİR.

BU ALANLARDA PROJELENDİRME AŞAMASINDA BODRUM MİMARİ KARAKTERİ ESAS ALINMALIDIR. YAPI BOYUTLARI VE BİNALAR ARASI ÇEKME MESAFELERİ, TESİSLERİN NİTELİĞİNE VE İŞLEVİNİN GEREKTİRDİĞİ TEKNİK ŞARTLARA GÖRE AVAN PROJE İLE BELİRLENİR. MUĞLA KVKBK'NUN UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA YAPI RUHSATI DÜZENLENEBİLİR.

BU ALANLARDA YAPILANMA KOŞULU:

- EMSAL (E) = 0,50
- $Y_{ENÇOK}$ = 6,50 M. (2 KAT) OLACAKTIR.

2.16.3. TURİZM TESİS ALANLARI

2.16.3.1. BU ALANLARDA, KONAKLAMA AMACIYKA KULLANILAN OTEL MOTEL, TATİL KÖYÜ, PANSİYON GİBİ TURİZM TESİSLERİ YAPILABİLİR.

2.16.3.2. TESİSLER SONRADAN HİÇBİR ŞEKİLDE BAŞKA BİR AMAÇ İÇİN KULLANILAMAZ. TESİSLERİN TAPU KÜTÜKLERİNİN BEYANLAR HANESİNE TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSİ OLDUĞU YAZILACAKTIR. BU BELİRTMELER YAPILMADAN YAPI RUHSATI VERİLMEZ.

2.16.3.3. TURİZM ALANLARINDA SADECE TESİS İÇİNE HİZMET VEREN TİCARİ ÜNİTELER YAPILABİLİR.

2.16.3.4. TURİZM TESİS ALANLARINDA PROJELENDİRME AŞAMASINDA BODRUM MİMARİ KARAKTERİ ESAS ALINMALIDIR. YAPI BOYUTLARI VE BİNALAR ARASI ÇEKME MESAFELERİ, TESİSLERİN NİTELİĞİNE VE İŞLEVİNİN GEREKTİRDİĞİ TEKNİK ŞARTLARA GÖRE AVAN PROJEYLE BELİRLENİR. AVAN PROJEYE İLİŞKİN MUĞLA KVKBK'NUN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR.

2.16.3.5. TURİZM TESİS ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI AŞAĞIDAKİ GİBİ OLACAKTIR.

OTEL YAPILMASI DURUMUNDA;

- MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ ($Y_{ENÇOK}$) = 10,50 M

PANSİYON YAPILMASI DURUMUNDA;

- MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ ($Y_{ENÇOK}$) = 6,50 M
- TURİZM TESİSİSİN TAMAMLAYICISI NİTELİĞİNDEKİ GÜNÜBİRLİK ALANLARDA YAPILAŞMA OLMASI DURUMUNDA YAPILACAK TESİSLERİN TOPLAM İNŞAAT ALANI BU KISMIN EN AZ %5, EN FAZLA %20'Sİ KADAR OLABİLİR. KALAN YAPILAŞMA HAKKI 100 METRELİK SAHİL ŞERİDİNİN GERİSİNDEKİ KISIMDA KULLANILABİLİR.

2.16.3.6. GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI

2.16.3.6.1. BU ALANLARDA, YEME-İÇME, DİNLENME, EĞLENCE VE SPOR İMKANLARINDAN BİRKAÇINI GÜNÜBİRLİK OLARAK SAĞLAYAN, KONAKLAMA YAPILMAYAN, LOKANTA, KAFETERYA, ÇAY BAHÇESİ, OTOPARK, SPOR TESİSLERİ İLE SERGİ VE FUAR ETKİNLİKLERİ ALANLARI İLE SİNEMA PLATOLARI GİBİ ALANLAR YER ALABİLİR.

2.16.3.6.2. PLANLAMA ALANI İÇİNDE YER ALAN GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARINDA PROJELENDİRME AŞAMASINDA BODRUM MİMARİ KARAKTERİ ESAS ALINMALIDIR.

2.16.3.6.3. 3621 SAYILI "KIYI KANUNU" KAPSAMINDA BELİRLENEN SAHİL ŞERİDİNİN İKİNCİ 50 M.'LİK BÖLÜMÜNDE KALAN GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARINDA 3621 SAYILI "KIYI KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.16.3.6.4. BU ALANLARDA, MİN. İFRAZ = 5.000 M² OLACAKTIR.

- EMSAL = 0,20
- MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ ($Y_{ENÇOK}$) = 4,50 M
- ASMA KATLI YAPILMASI HALİNDE MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ ($Y_{ENÇOK}$) =5.50 M.'Yİ GEÇEMEZ

2.16.4. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

2.16.4.1 TARIMSAL NİTELİKLİ ALANLAR

BU ALANLARDA, 5403 SAYILI "TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ KAPSAMINDA UYGULAMA YAPILACAKTIR. İMAR UYGULAMALARINDA VE TARIMSAL AMAÇLI YAPI YAPILMASI DURUMUNDA MUĞLA İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR.

2.16.4.2. MERA ALANLARI

4342 SAYILI "MERA KANUNU" KAPSAMINDA, HAYVANLARIN OTLATILMASI VE OTUNDAN YARARLANILMASI İÇİN TAHSİS EDİLEN VEYA KADİMDEN BERİ BU AMAÇ İÇİN KULLANILAN ALANLARDIR.

PLANDA "DEYKA" NOTASYONU İLE TANIMLANMIŞ OLAN MERA ALANLARI ÜST ÖLÇEKLİ PLANDA "DOĞAL VE EKOLOJİK YAPISI KORUNACAK ALANLAR" KAPSAMINDA KALMAKTA OLUP, BU MERA ALANLARINDA "DOĞAL VE EKOLOJİK YAPISI KORUNACAK ALANLAR" İÇİN TANIMLANAN KOŞULLAR GEÇERLİDİR.

MUĞLA İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 27.12.2021 TARİH VE E-12286929-115.01-3885057 SAYILI YAZISI GEREĞİ; AKYARLAR MAHALLESİ 280 ADA, 94 NOLU MERA PARSELİNİN PLAN İÇİNDE KALAN YAKLAŞIK 13 560,38 M²'LİK KISMI İÇİN KAMU ORTA MALLARI SİCİLİNDEN ÇIKARILMASINA İLİŞKİN 10.12.2021 TARİHLİ İL MERA KOMİSYONU KARARI DOĞRULTUSUNDAUYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.16.5. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

2.16.5.1. SPOR TESİSİ ALANLARI (AÇIK-KAPALI)

BU ALANLARDA, AÇIK VEYA TABİİ VEYA TESFİYE DİLMİŞ ZEMİNİN ALTINDA OLMAK ÜZERE KAPALI OTOPARKLAR, KAT İRTİFAKI VE KAT MÜLKİYETİNE KONU EDİLMEKSİZİN VE TİCARİ ÜNİTELERİN TOPLAM ALANI, SPOR TESİSİ ALANININ %20'SİNİ GEÇMEMEK KOŞULUYLA SEYİRCİ VE SPORCULARIN İHTİYACINA YÖNELİK, BÜFE, LOKANTA, PASTANE, ÇAYHANE VE SPOR FAALİYETLERİNE İLİŞKİN TİCARİ ÜNİTELER YAPILABİLİR.

2.16.5.1.1. BU ALANLARDA SPOR TESİSLERİ DIŞINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPIDA BİNA YÜKSEKLİĞİ İKİ KATI GEÇEMEZ.

2.16.5.1.2. BU ALANLARDA YAPILAŞMA AVAN PROJE İLE BELİRLENEREK BELEDİYE ONAYINA SUNULUR. MUĞLA KVKBK'NUN UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA YAPI RUHSATI DÜZENLENEBİLİR.

2.16.5.1.3. BU ALANLARDA YAPILANMA KOŞULU:

- EMSAL (E) = 0,50
- $Y_{ENÇOK}$ = 10,50 M. (2 KAT) OLACAKTIR.

2.16.5.2. ÖZEL KÜLTÜREL TESİS ALANI

BU ALANLARDA TOPLUMUN KÜLTÜREL FAALİYETLERİNE YÖNELİK HİZMET VERMEK ÜZERE KÜTÜPHANE, HALK EĞİTİM MERKEZİ, SERGİ SALONU, SANAT GALERİSİ, MÜZE, KONSER, KONFERANS, KONGRE SALONLARI, SİNEMA, TİYATRO VE OPERA GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VEREN ÖZEL TESİSLER YER ALABİLİR.

MUĞLA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU'NUN 18.12.2019 TARİH VE 8968 SAYILI KARARI GEREĞİ ÖZEL OLARAK PLANLANAN "MÜZE ALANI" İÇİN HERHANGİ BİR YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ (PARSEL SINIRI, YOL VB.), YAPILAŞMA EMSALİ VE YAPILAŞMA KOŞULLARI BELİRTİLMEMİŞ OLUP, MUĞLA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU'NUN GÖRÜŞ VE KARARLARI DOĞRULTUSUNDA PROJE HAZIRLANIR VE YAPI RUHSATI KURUL KARARI EKİ PROJEYE GÖRE DÜZENLENİR.

2.16.5.3. İBADET YERİ

2.16.5.3.1. BU ALANLARDA İBADET ETMEK VE DİNİ HİZMETLERDEN FAYDALANMAK AMACIYLA İNSANLARIN TOPLANDIĞI, TESİSLER İLE BU TESİSLERİN KÜLLİYESİNİN, KÜLLİYESİNİN, DİNİ TESİSİN MİMARİSİ İLE UYUMLU OLMAK KOŞULUYLA DİNİ TESİSE AİT; LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, YURT VE KURS YAPISI ILE GASILHANE, ŞADIRVAN VE HELA GİBİ MÜŞTEMİLATLAR, AÇIK VEYA ZEMİN ALTINDA KAPALI OTOPARKLAR YER ALABİLİR.

2.16.5.3.2. BU ALANLARDA YAPILAŞMA AVAN PROJE İLE BELİRLENEREK BELEDİYE ONAYINA SUNULUR. MUĞLA KVKBK'NUN UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA YAPI RUHSATI DÜZENLENEBİLİR.

BU ALANLARDA YAPILANMA KOŞULU:

- EMSAL (E) = 0,50

2.16.5.4. PARK ALANLARI

PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.

2.16.5.5. REKREAKTİF ALAN

KIYI KANUNUNUN UYGULANMASINA DAİR YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR. REKREAKTİF ALANIN %40'ININ DOĞAL ARAZİ OLARAK BIRAKILMASI ESASTIR.

2.16.5.6. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

KAMU VEYA ÖZEL SEKTÖR TARAFINDAN YAPILACAK ELEKTRİK PETROL VE DOĞAL GAZ İLETİM HATLARI, İÇME VE KULLANMA SUYU İLE YER ALTI VE YER ÜZETÜ HER TÜRLÜ ARITMA, KANALİZASYON, ATIK İŞLEME TESİSLERİ, TRAFO, HER TÜRLÜ ENERJİ, ULAŞTIRMA HABERLEŞME GİBİ SERVİSLERİN TEMİNİ İÇİN YAPILAN TESİSLER İLE AÇIK VEYA KAPI OTOPARK KULLANIMLARININ YER ALABİLDİĞİ ALANLARDIR.

SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ TEKNİK USULLER TEBLİĞİNDE BELİRTİLDİĞİ GİBİ, ATIKSULAR AKARSULARA BOŞALTILAMAZ. BU ÇERÇEVEDE, YAPI VE TESİSLER İÇİN TEKNİK SAĞLIK KURALLARINA UYGUN KANALİZASYON ŞEBEKESİ YAPILACAK VE YAPILARIN PİS SU KANALLARI BU ŞEBEKEYE BAĞLANACAKTIR. KONUT ALANLARI, KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI VE SOSYAL ALTYAPI ALANLARINDA SU ARITMA SİSTEMLERİ YAPILARAK İŞLETİLECEKTİR.

KANALİZASYON ŞEBEKESİ BULUNMAYAN ALANLARDA, "LAĞIM MECRASI, İNŞAASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK" TE BELİRTİLEN KOŞULLARA UYGUN BİÇİNDE GENEL YA DA HER YAPI VE TESİS İÇİN BAĞIMSIZ PİS SU ÇUKURU YAPILMASI ZORUNLUDUR.

ENERJİ NAKİL HATLARI GÜZERGAHINDA, "ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ" KOŞULLARINA UYULACAKTIR.

2.16.5.7. ULAŞIM

KARAYOLLARI BAKIM AĞI DIŞINDA, MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ YETKİSİNDEKİ ULAŞIM GÜZERGAHLARINDA, "MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SINIRLARI İÇİNDE YER ALAN KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK (KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN BAKIM AĞI DIŞINDA KALAN KARAYOLLARINDA) TESİSLERE GEÇİŞ YOLU İZİN BELGESİ DÜZENLENMESİ HAKKINDA YÖNETMELİK" İLE "OTOPARK YÖNETMELİĞİ"NE UYULACAKTIR.

OTOPARK İHTİYACININ PARSELİNDE KARŞILANMASI ESASTIR.

GENEL OTOPARK ALANLARINDA, BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA İHTİYACA GÖRE VE ZEMİN KOŞULLARI ELVERMESİ ŞARTI İLE ZEMİN ALTI OTOPARK YAPILABİLİR.

3. AFET YASAKLI ALANLARI

3.1. JEOLOJİK AÇIDAN ÖNLEM GEREKTİREN ALANLARI

- 09.01.2018 TARİHİNDE ONAYLANMIŞ OLAN İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT KAPSAMINDA BELİRLENEN ÖNLEMLİ ALANLARDAKİ UYGULAMALARDA AŞAĞIDAKİ KOŞULLARA UYULACAKTIR.

o ***ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE HEYELAN VE KAYA DÜŞMESİ SORUNLU ALANLAR (Ö.A-2.3)***

- BU ALANLAR İÇERİSİNDE VE ALANIN DIŞINDA OLUP, İNCELEME ALANINI ETKİLEYEN ASKIDA, YARI ASKIDA VE GÖMÜLÜ HALDE KAYA BLOKLARININ KAYA DÜŞMESİ RİSKİ ORTADAN KALDIRILMADAN İNŞAA AŞAMASINA KESİNLİKLE GEÇİLMEMELİDİR. BU ISLAH ÇALIŞMALARI YAPILIRKEN ÇEVREDE BULUNAN YAPILARIN GÜVENLİĞİ MUTLAKA SAĞLANMALIDIR.
- MUHTEMEL KAYA DÜŞMESİ TEHLİKESİ GÖSTEREN HER YAMAÇ KENDİ İÇİNDE BÜTÜNCÜL OLARAK BİR ISLAH PROJESİ DAHİLİNDE VE BELEDİYESİ KONTROLÜNDE GEREKLİ KAYA ISLAH ÇALIŞMALARI YAPILDIKTAN SONRA VE MUHTEMEL KAYA DÜŞMESİ TEHLİKESİNİN ORTADAN KALKTIĞI KANAATİNE VARILDIKTAN SONRA PLAN UYGULAMASINA GEÇİLMELİDİR.
- YÜZEY, SIZINTI VE ATIK SULARININ TEMEL ORTAMIYLA TEMAS ETMESİNİ ÖNLEYECEK YAMAÇ BOYUNCA ETKİLİ DRENAJ YÖNTEMLERİ MUTLAKA UYGULANMALIDIR.
- YAPI YÜKLERİ ZEMİN NİTELİĞİNDEKİ AYRIŞMA ZONUNUN İNCE OLDUĞU DURUMLARDA, MÜHENDİSLİK PROBLEMLERİ BULUNMAYAN SAĞLAM KAYAYA TAŞITTIRILMAMALIDIR.
- KENDİ, KOMŞU PARSEL VE YOL GÜVENLİĞİ SAĞLANMADAN İNŞA AŞAMASINA GEÇİLMEMELİDİR. BİTİŞİK PARSELLERDE KAZIDAN ETKİLENECEK YAPILAR VAR İSE BU YAPILARIN KORUNMASI İÇİN GEREKİYORSA TEMEL VE YOL KAZISI YAPILMADAN ÖNCE MUTLAKA TEKNİĞİNE UYGUN İSTİNAT VE İKSA SİSTEMLERİ UYGULANARAK GÜVENLİK SAĞLANMALIDIR.
- MEVCUT VE İNŞAAT AŞAMASINDA OLUŞACAK ŞEVLER AÇIKTA BIRAKILMAMALI, TEKNİĞİNE UYGUN İSTİNAT YAPILARI İLE DESTEKLENMELİDİR. SERBEST KAYA BLOKLARI İÇİN GEREKLİ ISLAH ÖNLEMLERİ ALINMALIDIR.
- EĞİMİN YÜKSEK OLDUĞU YERLERDE EĞİMİN DÜŞÜRÜLMESİNE YÖNELİK (KADEMELENDİNNE, TERASLAMA VB) GEREKLİ ÖNLEMLER ALINMALIDIR.
- YAPILAŞMA ESNASINDA YAPI TEMELLERİ HOMOJEN (AYNI) BİRİMLER ÜZERİNE OTURTULMALI, MÜMKÜN OLMADIĞI DURUMLARDA İSE FARKLI OTURMAYA KARŞI ALINACAK ÖNLEMLER BELİRLENMELİDİR.
- YAPILAŞMA ÖNCESİ OLUŞTURULACAK BÜTÜN KAZILAR KONTROLLÜ YAPILMALIDIR.
- AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMALIDIR.
- BU ALANLAR İÇERİSİNDE VE ALANIN DIŞINDA OLUP, BU ALANLARI ETKİLEYEN ASKIDA, YARI ASKIDA VE GÖMÜLÜ HALDE BULUNAN KAYA BLOKLARININ ISLAH İŞLEMLERİNİN PARSEL BAZLI ÖNLEM ALINMASI YETERLİ OLMAYACAĞINDAN BÖLGE BAZINDA BÜTÜNSELLİK İÇERİSİNDE GEREKLİ ÖNLEMLERİN ALINDIKTAN SONRA PLAN UYGULAMASINA GEÇİLMELİDİR.
- PARSEL/BİNA BAZINDA YAPILACAK ZEMİN ETÜTLERİNDE KARSTİK BOŞLUKLARIN OLUP OLMADIĞI AYRINTILI OLARAK İRDELENMELİ, ÇIKACAK SONUÇLARA GÖRE GEREKLİ ÖNLEMLER BELİRLENMELİ VE ALINMALIDIR.
- PARSEL BİNA BAZINDA YAPILACAK ZEMİN ETÜTLERİNDE TEMEL TİPİ VE TEMEL DERİNLİĞİ BELİRLENMELİ, TEMELLERİN OTURACAĞI VEYA TAŞITTIRLACAĞI BİRİMİN MÜHEN¬DİSLİK PARAMETRELERİ (ŞİŞME, OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ VB) VE STABİLİTEYE UYGUN ANALİZLER (KİNEMATİK VB) AYRINTILI OLARAK YAPILMALI, DEĞERLENDİRMELER SONUCUNDA OLUŞACAK PROBLEMLERE GÖRE ALINMASI GEREKLİ ÖNLEMLER BELİRLENMELİDİR.

o ***ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE ŞİŞME-OTURMA AÇISINDAN SORUNLU ALANLAR (Ö.A-5.1)***

- İNŞAA AŞAMASINDA OLUŞACAK ŞEVLER AÇIKTA BIRAKILMAMALI, TEKNİĞİNE UYGUN İSTİNAT YAPILARI İLE DESTEKLENMELİDİR.
- KENDİ, KOMŞU PARSELİN VE YOL GÜVENLİĞİ SAĞLANMADAN İNŞAA AŞAMASINA GEÇİLMEMELİDİR.
- YAPI TEMELLERİ HOMOJEN (AYNI) BİRİM ÜZERİNE OTURTULMALIDIR.
- YERALTI, YÜZEY, SIZINTI VE ATIK SULARIN TEMELE ULAŞMASINI ENGELLEYİCİ DRENAJ ÖNLEMLERİ MUTLAKA ALINMALIDIR.
- AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMALIDIR.
- YAPILAN HESAPLAMALARDA OTURMA, ŞİŞME VE TAŞIMA GÜCÜ VB ZEMİN PROBLEMLERİ BELİRLENMİŞ OLUP, ZEMİN ETÜTLERİNDE YERALTI SU SEVİYESİ VE TEMELLE ETKİLEŞİMİ İRDELENMELİ, GEREKLİ ÖNLEMLER ALINMALIDIR.
- ZEMİNLERİN SU TUTMA VE TAŞIMA ÖZELLİKLERİ MEVSİMSEL ARTMA VE AZALMA, MORFOLOJİK YAPIYA BAĞLI OLARAK YAĞMUR VE YÜZEY SULARI İÇİN ETKİN BİR ÇEVRE YÜZEYSUYU DRENAJ ÖNLEMLERİ MUTLAKA ALINMALIDIR.
- PARSEL/BİNA BAZINDA YAPILACAK ZEMİN ETÜTLERİNDE TEMEL TİPİ VE TEMEL DERİNLİĞİ BELİRLENMELİ, TEMELİN OTURCAĞI BİRİMİN MÜHENDİSLİK PARAMETRELERİ (ŞİŞME, OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ VB.) VE SIVILAŞINA ANALİZLERİ AYRINTILI OLARAK YAPILMALI, ÇIKACAK PROBLEMLERE GÖRE GEREKLİ ÖNLEMLER BELİRLENMELİ VE UYGULANMALIDIR.

o **UYGUN OLMAYAN ALAN 2.3 (HEYELAN VE KAYA DÜŞMESİ RİSKLİ BÖLGELER UOA2.3)**

- BU ALANLAR AKYARLAR, TURGUTREİS, İSLAMHANELERİ, AKÇAALAN, KARABAĞ MAHALLELERİNDE VOLKANİTLERİN BULUNDUĞU ALANLARDIR. TOPOĞRAFİK EĞİMİN ÇOK YÜKSEK OLDUĞU, ASKIDA, YARI ASKIDA VE GÖMÜLÜ KAYALARIN YOĞUN BULUNDUĞU VE SARP KAYALIKLARIN OLUŞTURDUĞU ALANLARDIR. BU ALANLARDA MEVCUT KAYA DÜŞMESİ OLAYLARININ ÇOK BÜYÜK ÇAPTA OLACAĞI GÖZLENMİŞTİR. BU NEDENLE BU ALANLAR"UYGUN OLMAYANALANLAR-2.3"OLARAK DEĞERLENDİRİLMİŞTİR.